

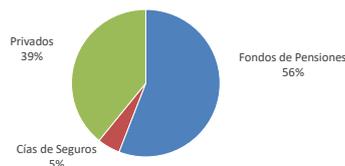
FONDO DE INVERSION INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

El Fondo Inmobiliario nacional más transado en la Bolsa de Comercio de Santiago

FICHA INFORMATIVA
RUN
7014-9
Nemotécnico Bolsa
CFINRENTAS
Inicio del Fondo
Vencimiento
Abril 1995
Abril 2030
Marzo 2020
Objetivo del Fondo

El objetivo del Fondo es invertir en negocios inmobiliarios de renta comercial. Su activo subyacente está compuesto por bienes raíces que tienen como destino generar flujos de largo plazo provenientes de arriendos de oficinas, locales comerciales y centros de distribución, generando flujos estables en el tiempo para sus aportantes, que distribuye como dividendos.

Para invertir en cuotas del Fondo debe contactarse con su corredor de bolsa.

Aportantes al 31/dic/19


Total Patrimonio Bursátil (UF): 17.845.356
Total de cuotas suscritas y pagadas 252.647.850

Cifras Financieras del Fondo (M\$) al 31/dic/19

Activo corriente	42.136.165	Pasivo corriente	8.393.974
Activo no corriente	564.622.968	Pasivo no corriente	176.208.593
TOTAL	606.759.133	TOTAL	606.759.133
		Patrimonio	422.156.566

* Las inversiones inmobiliarias se realizan a través de sociedades que poseen bienes raíces para renta, en las cuales el Fondo mantiene acciones y títulos de deuda.

Resultados del Fondo (M\$)

	31/dic/19	31/dic/18
INGRESOS DEL FONDO		
Intereses (a)	17.833.874	17.957.381
Reajustes	5.430.222	6.461.200
Otros Ingresos (Egresos)	25.378	9.346
RESULTADO SOCIEDADES		
Distribuido al Fondo (b)	13.328.626	13.125.794
Utilidad devengada	22.942.887	19.293.567
Pérdida devengada (c)	(2.460.478)	0
GASTOS DEL FONDO (d)		
Gastos de la operación	(3.225.989)	(3.537.029)
Gastos Financieros	(4.746.691)	(4.047.887)
RESULTADO DEL EJERCICIO	49.127.829	49.262.372
BENEFICIO NETO PERCIBIDO DEL EJERCICIO (a+b+c+d)	20.729.342	23.498.259

El beneficio neto percibido corresponde a las utilidades percibidas por el Fondo, después de gastos, base sobre la cual se reparten los dividendos del Fondo.

COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACIÓN

Respecto del BNP, aún cuando la utilidad realizada creció levemente respecto del año anterior, el BNP disminuyó en 11,8% debido principalmente a la provisión de desvalía en una propiedad en Estados Unidos, que se refleja en el ítem "Pérdida no realizada", y mayores gastos financieros en el Fondo los que se explican por un mayor stock promedio de deuda respecto del período anterior.

Respecto al proceso de valorización de las propiedades que define el reconocimiento de plusvalías y/o desvalías, el directorio de la administradora consideró necesario revisar en diciembre del 2019 todas las propiedades de inversión de las sociedades filiales, que fueron tasadas en los meses de junio y septiembre de 2019, incorporando en su valorización, eventuales efectos producto de los hechos ocurridos a nivel nacional a contar del 18 de octubre de 2019. Cabe señalar que las propiedades de inversión de las sociedades filiales no sufrieron daños relevantes a causa de los citados hechos, tal como se indicó en información de interés de mercado enviada el 5 de noviembre de 2019. Con posterioridad a esa fecha, no ha habido nuevos incidentes ni daños relevantes a las propiedades del Fondo y el flujo de rentas por arriendo no ha sufrido alteraciones.

Otro resultado, que corresponde a utilidad devengada y no afecta el BNP es el de los reajustes de sus activos y pasivos expresados en UF, cifra que resultó un 16% menor debido, entre otras cosas, a que el 2019 año la variación de la UF fue de un 2,7% y el año 2018 llegó al 2,9%.

Respecto de los gastos hubo un mayor gasto financiero, que aumentó en un 17% respecto del año 2018. Debido a las situaciones ocurridas a partir del mes de octubre, se privilegió mantener una importante liquidez, lo cual nos permite enfrentar en muy buenas condiciones la gran incertidumbre existente y aprovechar ventajosas oportunidades de inversión que se puedan presentar. Antes de octubre el Fondo no realizó adquisiciones importantes dado el alto

Finalmente, el resultado neto del Fondo al cierre de diciembre del año 2019 fue de \$ 49.128 millones, cifra que no presenta una variación significativa respecto del año 2018. La variación del valor libro de la cuota más los dividendos repartidos para este año es de un 13% nominal y de un 10% real.

El precio de mercado al 31 de diciembre de 2019 es de 1.999,6, por lo que la rentabilidad del valor bolsa YTD fue un 7,8% para el año 2019 y un dividend yield UDM de un 5,0% sobre el precio de cierre. Están anunciados el reparto del 1er dividendo provisorio 2020 de \$14 por cuota para el 27 de marzo de este año y el dividendo definitivo 2019 de \$38 por cuota sujeto este último a la condición suspensiva de que sean aprobados los EEFF correspondientes al año 2019 en la Asamblea Ordinaria de Aportantes a celebrarse el 8 de abril de este año.

Información de bolsa actualizada diariamente en sitio web

Valor cuota, dividendos e indicadores

	31/dic/19	31/dic/18	31/dic/17	31/dic/16
¹ Valor libro (NAV)	\$ 1.670,9	\$ 1.570,7	\$ 1.467,8	\$ 1.399,5
² Dividendos repartidos en últimos 12 meses	\$ 100,0	\$ 105,5	\$ 94,8	\$ 85,3
³ Dividend Yield (NAV inicio)	6,4%	7,2%	6,8%	6,5%
⁴ Rentabilidad valor libro	12,7%	14,2%	11,7%	13,0%
⁵ Valor bolsa	\$ 2.000	\$ 1.948	\$ 1.670	\$ 1.150
⁶ Dividend Yield (P. Inicial)	5,1%	6,3%	8,2%	8,3%
⁷ Dividend Yield (P. Final)	5,0%	5,4%	5,7%	7,4%
⁸ Rentabilidad valor bolsa	7,8%	22,9%	53,5%	19,9%
⁹ Presencia bursátil	98,9%	96,1%	82,2%	71,1%
¹⁰ Razón bolsa / libro	1,19	1,24	1,14	0,82

- ¹ Patrimonio del Fondo al cierre, dividido por número total de cuotas pagadas sin incluir las adquiridas por el Fondo.
² Dividendos pagados en los últimos 12 meses.
³ Razón entre dividendos pagados (2) y el valor libro de la cuota al inicio del período de los últimos 12 meses.
⁴⁻⁵ Variación valor cuota + dividendos repartidos (últimos 12 meses), sobre valor cuota al inicio de esos 12 meses.
⁶ Precio de la cuota en Bolsa de Comercio al cierre de la fecha señalada.
⁷ Dividendos pagados en últimos 12 meses, sobre el precio de la cuota al inicio de ese mismo período.
⁸ Presencia Bursátil Ajustada, según informativo diario emitido por la Bolsa de Comercio de Santiago.
⁹ Presencia Bursátil Ajustada, según informativo diario emitido por la Bolsa de Comercio de Santiago.
¹⁰ Razón entre el valor de mercado de la cuota (precio en Bolsa) y su valor libro conocido a la fecha.

Algunas propiedades de la cartera
Edificio Bucarest


CAM, Becton Dickinson
Superficie Util: 8.528 m²

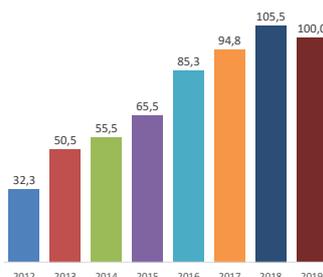
Conjunto Parque San Damián


Recibido en enero de 2019
Superficie Util: 20.273 m²

Dividendos
VALOR DE LAS PROPIEDADES

Producto de la crisis social iniciada el 18 de octubre de 2019 se solicitó a los tasadores independientes revisar completa y exhaustivamente todas las tasaciones realizadas en junio y septiembre, y el efecto de esta revisión se muestra en los Estados Financieros.

Dividendos pagados por el Fondo (\$/cuota)


DIVIDENDOS DESDE EL AÑO 2011

Fecha de pago	Dividendo por cuota
13-abr-20	\$ 38,00
27-mar-20	\$ 14,00
13-dic-19	\$ 18,00
26-sept-19	\$ 17,50
28-jun-19	\$ 13,50
15-may-19	\$ 38,00
28-mar-19	\$ 13,00
20-dic-18	\$ 17,50
27-sept-18	\$ 17,50
28-jun-18	\$ 13,00
10-may-18	\$ 44,50
28-mar-18	\$ 13,00
Año 2017	\$ 94,80
Año 2016	\$ 85,30
Año 2015	\$ 65,50
Año 2014	\$ 55,50
Año 2013	\$ 50,50
Año 2012	\$ 32,30
Año 2011	\$ 30,00

FONDO DE INVERSION INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

El Fondo Inmobiliario nacional más transado en la Bolsa de Comercio de Santiago

FICHA INFORMATIVA

RUN
7014-9

Nemotécnico Bolsa
CFINRENTAS

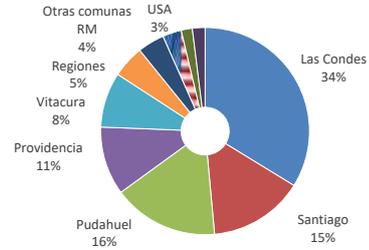
Inicio del Fondo
Abril 1995
Vencimiento
Abril 2030

Marzo 2020

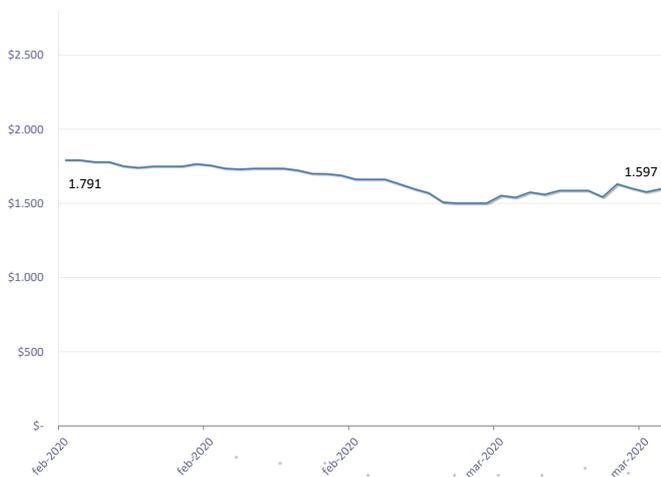
Diversificación de la cartera según destino y país al 29 - Feb - 20



Diversificación geográfica según comuna al 29 - Feb - 20



Evolución del Precio últimos 45 días

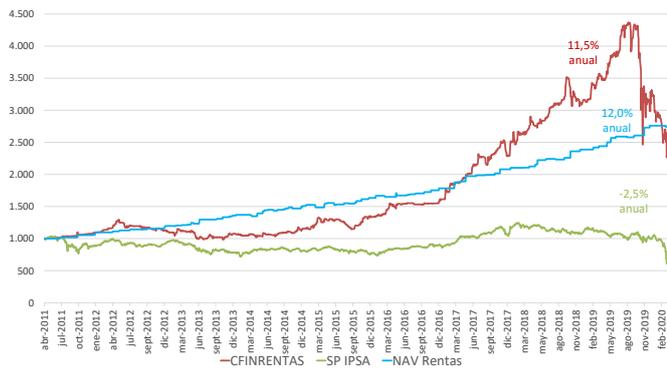


Cifras última cartera (ponderada por la participación del Fondo)

CARTERA	DIRECTA	USA	BFC	TOTAL
Número de propiedades	70	4	10	84
Número de contratos	131	48	142	321
NOI (UF UDM dic)	UF 913.146	UF 141.489	UF 426.932	UF 1.481.567
OFICINAS (valores incluyen estacionamientos, bodegas y habitaciones)				
Superficie total	138.989 m ²	25.572 m ²		
Valor UF/M ² prom. total	UF 91,17	UF 49,20		
Renta UF/M ² prom. ardo.	UF 0,50	UF 0,46		
VACANCIA (rentas UF)	9,85%	2,34%		
LOCALES COMERCIALES				
Superficie total	48.326 m ²	13.199 m ²		
Valor UF/M ² prom. total	UF 81,91	UF 34,49		
Renta UF/M ² prom. ardo.	UF 0,51	UF 0,24		
Vacancia (rentas UF)	3,56%	1,96%		
CENTROS DE DISTRIBUCION				
Superficie total	62.883 m ²		296.886 m ²	
Valor UF/M ² prom. total	UF 17,23		UF 16,89	
Renta UF/M ² prom. ardo.	UF 0,12		UF 0,13	
VACANCIA (rentas UF)	0,00%		1,55%	
Total Metros Construidos	250.198 m ²	38.771 m ²	296.886 m ²	585.855 m ²
VACANCIA (rentas UF)	7,57%	2,26%	1,55%	5,28%
Desarrollos	8.000 m ²			
Terrenos vacíos, en arriendo y para desarrollo	117.711 m ²		3.008 m ²	120.719 m ²
DURACION PROMEDIO CARTERA DIRECTA	OFICINAS	LOCALES COM.	CENT. DIST.	TOTAL
MESES	44	85	50	55

Cartera Directa: propiedades en Chile, cuyos arriendos gestiona directamente Independencia AGF S.A.
 USA: propiedades en Estados Unidos. Los arriendos son gestionados por distintos General Partners.
 BFC: Bodonor Flexcenter S.A. (40% es del Fondo). La gestión de arriendos es efectuada por esa sociedad.
 * En enero de 2019 se incorporó a la cartera el Conjunto Parque San Damián, con nuevas oficinas y placa comercial, que obtuvo su recepción municipal en esa fecha.

Variación de la cuota ajustada por dividendos: 08/abr/11 - 13 / 03 / 19



Fuente: Bolsa de Comercio de Santiago y Estados Financieros del Fondo, publicados en el sitio web de la CMF (www.cmfchile.cl)

La rentabilidad que se muestra corresponde a la anualización (base 365 días) de la rentabilidad diaria compuesta obtenida del cambio total que se muestra en cada indicador ajustado por dividendos.

La serie NAV Rentas corresponde a las variaciones del valor libro (NAV). La serie CFINRENTAS corresponde a las variaciones del precio de la cuota en la Bolsa de Comercio, todo ajustado por dividendos.

Algunas propiedades de la cartera y arrendatarios

Edificios completos

Edificio Cerro el Plomo 6000 LAS CONDES 26.879 m ²		
Edificio Plaza Constitución SANTIAGO 17.225 m ²		

Locales Comerciales

Isidora Goyenechea 2872 LAS CONDES		
Placa Comercial Huefano 770 SANTIAGO		

FONDO DE INVERSION INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS
El Fondo Inmobiliario nacional más transado en la Bolsa de Comercio de Santiago

FICHA INFORMATIVA

RUN 7014-9	Nemotécnico Bolsa CFINRENTAS	Inicio del Fondo Abril 1995	Vencimiento Abril 2030	Marzo 2020
----------------------	---	---------------------------------------	----------------------------------	-------------------

Activos en cartera al cierre de diciembre de 2019
Detalle de los activos rentando

<i>Cartera Directa</i>	<i>Monto UF</i>	<i>m²</i>	<i>renta anual</i>	<i>Rentab. directa ⁽¹⁾</i>
Oficinas	12.671.800	138.989	735.703	5,8%
Locales de servicio y comerciales	3.958.549	48.326	285.958	7,2%
Centros de distribución	1.083.494	62.883	89.307	8,2%
Total Fondo	17.713.843	250.198	1.110.968	6,3%
Total Directo	UF 17.713.843	UF 1.110.968		

Detalle de los desarrollos, terrenos y otros

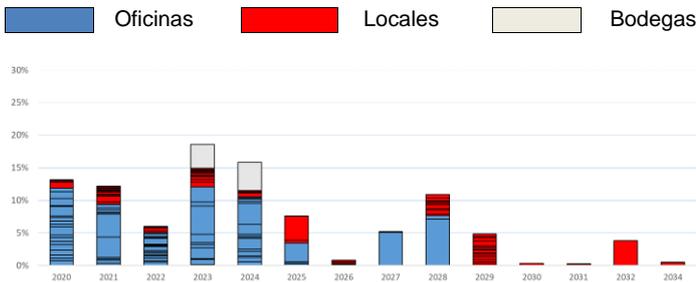
<i>Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias</i>	<i>Monto UF</i>	<i>m²</i>	<i>renta anual</i>
Desarrollos	33.341	8.000	
Terrenos y otros	561.548	117.711	651
Subtotal filial	594.889	125.711	651
Total Directo	UF 594.889	UF 651	

(1) Corresponde a los arriendos anuales sobre el valor de tasación vigente, incluyendo propiedades con vacancia.

Inversiones directas **UF 18.308.732**
Inversiones indirectas* **UF 3.743.906**

 Inversión en Bodenor Flexcenter **UF 3.137.683**
 Inversión en Estados Unidos **UF 606.223**
Total Inversiones **UF 22.052.638**

* Valor contable de inversiones al 31 / dic / 19.

Perfil de vencimientos - cartera nacional directa


Este recuadro muestra los montos de renta por vencer de cada contrato administrado directamente por el Fondo. Supone la no renovación automática de estos y que no se ejercen las opciones de salida anticipadas. Cabe destacar que el índice de renovación de contratos está en torno al 90%. Actualmente los arriendos generados por la cartera nacional directa están en torno a las UF 1.110.000 al año.

Otras propiedades del Fondo

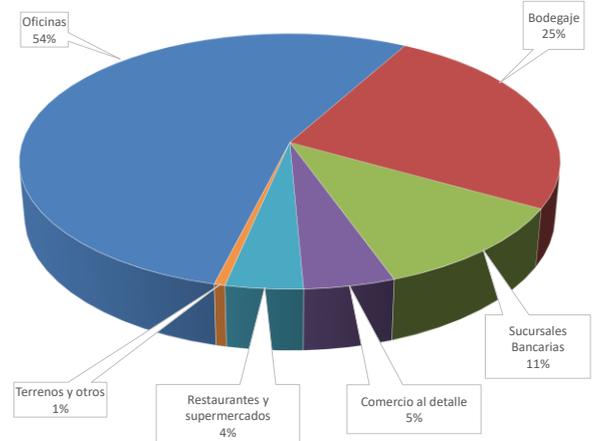
 Conjunto Providencia 655
 Remodelado en 2018-2019
 13.057 metros cuadrados

 Edificio de oficinas en Isidora Goyenechea
 11.235 metros cuadrados

 Sucursales bancarias en todo Chile
 Desde Arica a Punta Arenas

Banco de Chile
Diversificación por arrendatario. Total de la cartera.


Considerado individualmente, ningún arrendatario representa más del 7% de los ingresos totales por arriendo del Fondo

Diversificación de los Ingresos Mensuales por Tipo


Menos del 0,1% de los ingresos provienen de Rentas Variables

(*) Considera Ingresos por Arriendo de un 40% de Bodenor Flexcenter